

臺灣高等法院民事判決

111年度消上字第19號

上訴人 黃秀婷
訴訟代理人 顏瑞成律師
複代理人 戴宇欣律師
被上訴人 二十一世紀不動產股份有限公司
法定代理人 王福漲
被上訴人 汎太國際投資顧問股份有限公司
法定代理人 王斟智
被上訴人 汎太開發國際不動產事業有限公司
法定代理人 王斟智
追加被告 劉恩言（原名劉鼎龍）
追加被告 鄭雯
共同
訴訟代理人 蔡岳龍律師
黃立心律師
江宜庭律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年7月15日臺灣桃園地方法院110年度消字第1號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人下列第二、三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，並訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、被上訴人二十一世紀不動產股份有限公司、汎太國際投資顧問股份有限公司應給付上訴人新臺幣捌拾萬零玖佰肆拾參

元，及自民國一百一十年二月二十五日起至清償日止，按年
息百分之五計算之利息。

三、被上訴人二十一世紀不動產股份有限公司、汎太開發國際不
動產事業有限公司應給付上訴人新臺幣陸拾肆萬貳仟陸佰零
壹元，及自民國一百一十年二月二十五日起至清償日止，按
年息百分之五計算之利息。

四、其餘上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

五、第一、二審（含追加之訴部分）訴訟費用由被上訴人二十一
世紀不動產股份有限公司、汎太國際投資顧問股份有限公司
負擔百分之七，二十一世紀不動產股份有限公司、汎太開發
國際不動產事業有限公司負擔百分之五，餘由上訴人負擔。
事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。
但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條
第1項、第255條第1項第2款定有明文。經查本件上訴人於原
審主張：被上訴人二十一世紀不動產股份有限公司（下稱21
世紀公司）、汎太國際投資顧問股份有限公司（下稱汎太投
顧公司）、汎太開發國際不動產事業有限公司（下稱汎太開
發公司、以下合稱21世紀公司等3公司）就「美國佛州土地
投資案」（下稱系爭投資案）之廣告不實，致伊投資而受有損
害，為此請求被上訴人連帶賠償損害等語，嗣於本院始追加
劉鼎龍（更名後為劉恩言）、鄭雯為被告（見本院卷一第71
至101頁）。經查上訴人為本件投資時，劉鼎龍為21世紀公
司國際事業部經理，鄭雯則為21世紀公司國際事業部不動產
投資顧問，有名片影本可稽，並經劉鼎龍於原審到庭結證屬
實（見原審卷一第105、107、366、369頁）。而上訴人於本
院追加之訴，仍係就被上訴人是否為不實廣告致上訴人受有
損害之同一基礎事實為請求，追加之訴與原訴之原因事實，
有其社會事實之共通性及關連性，就原請求所主張之事實及
證據資料，於追加之訴得以利用，且無害於劉鼎龍、鄭雯之

01 程序權保障及訴訟終結，其追加合法，先予敘明。

02 貳、實體方面：

03 一、上訴人主張：伊於民國106年瀏覽21世紀公司網站，得知該
04 公司關於美國土地投資案之銷售訊息，遂電詢該公司，由該
05 公司國際事業部經理劉鼎龍、顧問鄭雯向伊介紹系爭投資
06 案，每一單位價金為美金11萬元，並保證：(1)每3年可獲利
07 7%。(2)締約當時所購買土地價值符合當時市場行情。(3)律師
08 費、會計師費、土地稅全免。(4)該等土地為政府許可之住宅
09 地。伊因而書立購買意向書2份（下稱系爭購買意向書）予
10 21世紀公司等3公司，購買位於美國佛羅里達州（下稱佛
11 州）如附表一所示8筆土地（下稱系爭土地），伊總計給付
12 美金22萬元予21世紀公司等3公司（下稱系爭契約）。惟伊
13 僅獲得107年度之租金，未獲得108、109年度租金共計新臺
14 幣（下同）87萬7,800元，且系爭土地與市場行情相差達350
15 萬2,650元，伊又支出土地稅、匯費、會計師費共166萬
16 9,101元（以上共計604萬9,551元），另支出下水道工程受
17 益費144萬3,544元，足認被上訴人之廣告不實，被上訴人自
18 應如數賠償上訴人，並加計一倍之損害賠償。爰依如附表二
19 所示請求權基礎，求為判令被上訴人應連帶給付上訴人
20 1,209萬9,102元本息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲
21 明不服，提起上訴，並於本院為訴之追加）。上訴及追加聲
22 明：被上訴人及追加被告應連帶給付上訴人1,209萬9,102元
23 及被上訴人自110年2月15日起、追加被告自111年12月23日
24 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 二、被上訴人則以：系爭契約為上訴人與汎太投顧公司所訂立，
26 其性質為居間契約，與21世紀公司、汎太開發公司無涉。上
27 訴人與訴外人即美國不動產開發商 Qualitas Property
28 Limited（下稱QGP公司）訂約購買系爭土地（下稱系爭土地
29 買賣契約），買賣價金與當時市場行情相符，土地使用分區
30 均屬於住宅區，況上訴人賣出部分土地之價金，已逾上訴人
31 所支付之買賣總價，故汎太投顧公司之廣告並無不實，上訴

01 人亦無損害。追加被告已告知上訴人關於系爭投資案之最大
02 風險即為QGP公司之營運狀況，嗣QGP公司於000年0月間因開
03 發土地發現長毛象化石，遭當地政府命令暫停開發而倒閉，
04 實屬不可測之投資風險。汎太投顧公司僅為仲介業者，從未
05 允諾承擔開發商無法履約之損害等語，資為抗辯。並答辯聲
06 明：上訴及追加之訴均駁回。

07 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第256至257頁）：

08 (一)追加被告於000年0月間向上訴人介紹系爭投資案，每年可獲
09 得7%之租金、3年後保證以133%之價格買回，以及律師費、
10 會計師費、土地稅全免。

11 (二)上訴人於106年11月27日簽立系爭購買意向書，表示願意購
12 買系爭投資案，購買總價為美金11萬元，分別蓋有「21世紀
13 公司、汎太投顧公司」以及「21世紀公司、汎太開發公司」
14 之公司章及該公司負責人之章。

15 (三)上訴人與QGP公司簽立系爭土地買賣契約，購買系爭土地。

16 (四)上訴人因系爭投資案已支付土地稅、匯費共163萬6,222元、
17 會計師費3萬2,879元，卻未能獲得108年度、109年度預期租
18 金利益共87萬7,800元。

19 (五)上訴人將系爭土地中之5筆出售（如附表一編號1.3.4.6.7.
20 所示），共計售得美金22萬0,654.09元。

21 四、兩造爭執要點為：上訴人得否依如附表二所示請求權基礎，
22 請求被上訴人及追加被告連帶給付1,209萬9,102元？茲就兩
23 造之爭點及本院之判斷，分述如下：

24 (一)21世紀公司部分：

25 1.按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或
26 為訂約之媒介，他方給付報酬之契約，民法第565條定有明
27 文。經查：

28 (1)上訴人於106年11月27日簽立系爭購買意向書，載明：「本
29 人黃秀婷（即上訴人）購買『Florida Cape Coral 佛羅里
30 達凱普克勒爾土地』……購買總價為美元110,000元。同意
31 於簽訂本購買意向書時，以現金一次給付購買總價1%之服務

費用予21世紀公司不動產國際事業部，並同意須於簽訂購買意向書時支付3%之預購訂金10萬元匯至21世紀不動產台灣區總部國際事業部代為託管，特此憑證。」，並備註稱：「1.若無意購買，則預購訂金會全數歸還客戶；若確定下訂則依建商規定之付款時程繳交購屋費用。3.若確定購買，則訂金10萬元部分，全數返還，以避免匯差爭議。」（見原審卷一第85、87頁）。則據此足證系爭契約分別由上訴人與21世紀公司、汎太投顧公司訂約，另由上訴人與21世紀公司、汎太開發公司訂約，約定由21世紀公司與汎太投顧公司、21世紀公司與汎太開發公司分別向上訴人提供投資資訊、報告締約之機會，媒介上訴人與QGP公司就系爭土地訂立買賣契約，故系爭契約之性質為居間契約。

(2)21世紀公司雖辯稱：本件係由汎太投顧公司與上訴人訂立系爭契約，並由汎太投顧公司之受僱人即追加被告與上訴人接洽，追加被告均告知上訴人接洽對象為汎太投顧公司，僅因汎太投顧公司屬於21世紀集團，故習稱為「21世紀國際事業部」，並將系爭投資案資訊張貼於21世紀公司網站上；惟上訴人堅持匯款予21世紀公司，並要求21世紀公司於系爭契約與購買意向書上用印云云。經查：

①系爭購買意向書「本人（付款人）」欄係由上訴人簽名，「收款人、承辦人、經紀人」欄則由劉鼎龍簽名（見原審卷一第85、87頁）。其中一份購買意向書之末端以手寫方式加註文字如下：「本契約為汎太國際投資顧問股份有限公司經銷之土地案件，又汎太國際投資顧問股份有限公司為21世紀不動產總部所屬之事業體，特此敘明。」，並由21世紀公司、汎太投顧公司及其負責人用印（見原審卷一第85頁）。另一份購買意向書之末端並無以手寫加註上開文字，且由21世紀公司、汎太開發公司及其負責人用印（見原審卷一第87頁）。且劉鼎龍之名片亦載明其為「21世紀不動產台灣區總部國際事業部經理」（見原審卷一第105頁）。則系爭購買意向書既由21世紀公司與汎太投顧公司、以及由21世紀公司

01 與汎太開發公司分別用印，且劉鼎龍出示之名片載明其為21
02 世紀公司國際事業部經理，則應認為劉鼎龍係代理21世紀公
03 司與上訴人訂立系爭契約，故21世紀公司自為系爭契約之當
04 事人。

05 ②劉鼎龍於原審結證稱：21世紀公司是台灣區總部，汎太投顧
06 公司、汎太開發公司都是21世紀公司的子公司，當時21世紀
07 公司就國際事業部改組，汎太開發公司要求伊改組，伊不同
08 意，就被資遣。伊主要負責東南亞案件，鄭雯則成交過美國
09 保證買回的案件，所以伊讓鄭雯向上訴人說明，並提供後續
10 服務。伊當時是帶空白的意向書給上訴人，一式兩份，上訴
11 人是先簽如原審卷一第87頁所示意向書，伊拿回公司用印
12 後，一份給上訴人一份給公司保留。後來因為鄭雯要跟上訴
13 人簽約，上訴人提到契約內要闡述的要求，鄭雯就拿原先公
14 司保留的意向書找法務傅郁婷討論文字怎麼寫，後來是鄭雯
15 與上訴人再簽如原審卷一第85頁所示意向書，該頁手寫文字
16 是鄭雯寫的字。至於用印單位不一致的事，伊不清楚。伊代
17 表汎太投顧公司與上訴人簽立如原審卷一第87頁意向書，但
18 就伊認知，伊是任職於21世紀公司的國際事業部等語（見原
19 審卷一第366、368、372頁）。從而劉鼎龍主觀上既認為其
20 係受僱於21世紀公司，則應認為劉鼎龍係代理21世紀公司與
21 上訴人就系爭契約談判磋商，而為締約之意思表示。此外劉
22 鼎龍於106年11月27日以社群通訊軟體LINE對上訴人表示：
23 「我們會用汎太是因為我們國際事業部是成立分公司的方式
24 作業。1.可以避免繳大部分的收入給美國總部。2.台灣政府
25 這邊不用更改盈利事業項目。3.成立分公司後，帳款管理較
26 為容易，不用整個混在一起來談……我們是集團制……並非
27 單一公司名制度……因為我們到時的簽章還是汎太，而21世
28 紀保證是因為我們隸屬21世紀，因此本質上依舊是我們負
29 責。倘若擔心，屆時在合約部分可加蓋21世紀大小章」等
30 語，有LINE對話紀錄影本可稽（見原審卷一第433至434
31 頁），則據此益證21世紀公司確實具有與上訴人締約之意

01 思，並與上訴人就系爭契約達成意思表示合致，自為系爭契
02 約之當事人。

03 ③證人傅郁婷於原審到庭結證稱：伊受僱於21世紀公司，擔任
04 法務經理，該公司下有不同的獨立法人，各負責不同項目。
05 汎太投顧公司處理國際不動產事務，是21世紀公司所屬加盟
06 店。當時是要把汎太投顧公司的事務移到汎太開發公司，還
07 沒有簽立加盟契約時，汎太開發公司要承接的業務就結束
08 了，所以沒有簽訂加盟契約。21世紀公司旗下公司均可於21
09 世紀公司網站上刊登物件，系爭投資案為汎太投顧公司於21
10 世紀公司網站上所刊登。只要是21世紀公司所屬加盟店，有
11 任何問題都可以詢問21世紀公司的法務做確認。鄭雯約於
12 106年8至9月間找伊，提到上訴人希望在買賣契約上加註
13 「21世紀公司保證履約買回」等文字，伊直接拒絕鄭雯的要
14 求，原因是21世紀不動產公司集團所屬的汎太投顧公司僅為
15 居間角色，不可能幫開發商承擔保證責任，後來鄭雯在不同
16 期間來問伊總共3次，最後因為上訴人很堅持要加註，所以
17 伊給鄭雯建議加註本案由汎太投顧公司經銷。因為文字內容
18 有提到21世紀公司，所以21世紀公司才用印等語（見原審卷
19 一第377至381頁）。從而21世紀公司既同意上訴人之要求，
20 於購買意向書上註明由汎太投顧公司經銷系爭土地，且汎太
21 投顧公司為21世紀公司所屬之事業體，並由21世紀公司用
22 印，則據此足證21世紀公司確實有意與上訴人訂立系爭契
23 約，並互為意思表示合致，故21世紀公司自為系爭契約之當
24 事人。上訴人此部分主張，應屬有據。21世紀公司辯稱其並
25 非系爭契約之當事人云云，並不足採。

26 2.上訴人主張：21世紀公司就系爭投資案之廣告不實云云，21
27 世紀公司則否認之。經查：

28 (1)保證每3年可獲利7%部分：

29 上訴人與QGP公司就系爭土地訂立買賣契約，並附有買回合
30 約（Buy-Back Agreement），為兩造所不爭執。該等買回合
31 約第1.1條約定意旨略以：QGP公司有權向上訴人買回系爭土

01 地，其買回金（Buy-Back Price、上訴人稱之為租金）係按
02 上訴人向QGP公司購買價格之133.33%計算。第1.2條約定意
03 旨略以：QGP公司每年應給付上訴人一定金額之買回金，該
04 金額係按上訴人向QGP公司購買價格之7%計算。第2.1條約定
05 意旨略以：買回合約自QGP公司給付第1次買回金之日生效，
06 並於36個月後失效，有如附表一C欄所示各買回合約英文與
07 中文譯文影本可稽。則據此足證21世紀公司廣告與相關簡報
08 檔案聲稱：「3年保證7%租金，3年內再用33%買回」等語
09 （見原審卷一第36至38、42至43、49頁），與上訴人與QGP
10 公司就系爭土地所訂立之買回合約約定相符。且上訴人於購
11 買系爭土地後，業於107年2月27日、同年4月19日收受第1年
12 之買回金7,700美金共2筆，為上訴人所自陳（見原審卷一第
13 6頁），則據此益證21世紀公司之廣告並無不實。是上訴人
14 主張：21世紀公司之廣告不實云云，應屬無據。

15 (2)保證締約當時所購買土地價值符合當時市場行情部分：

- 16 ①上訴人買受系爭土地之總價金為美金22萬元，為兩造所不爭
17 執。而上訴人與QGP公司訂立系爭土地買賣契約時，每一筆
18 土地均附有當地不動產估價師所提出之估價報告（Land App
19raisal Report），總價值為美金23萬3,000元，有如附表一
20 D欄所示系爭土地估價報告影本可稽，並為兩造所不爭執，
21 則據此足證上訴人所購買系爭土地價值，尚與當時市場行情
22 相當。上訴人雖主張：依佛州 Lee County 不動產估價網站
23 所示系爭土地歷次交易紀錄、坪數影本計算，QGP公司取得
24 系爭土地之成本僅為美金9萬7,100元，卻以美金22萬元轉售
25 予上訴人，顯不符市場行情，致伊受有行情價差損害云云，
26 固據其提出價格比較計算明細與上開資料影本為憑（見本院
27 卷一第163至227頁）。經查QGP公司以美金9萬7,100元之低
28 價取得系爭土地，雖以美金22萬元之高價轉售予上訴人，惟
29 系爭土地於買賣時之鑑定價格既為美金23萬3,000元，足證
30 上訴人係以低於市場行情之價格取得系爭土地，並無受有損
31 害；至於QGP公司取得土地之成本更低，與QGP公司購買全部

01 土地面積之大小及談判磋商能力有關，並不足以證明系爭土
02 地之價值不符當時市場行情。

03 ②上訴人已自110年3月3日起至111年3月11日止，先後出售如
04 附表一編號1.3.4.6.7.所示土地，總計獲取價金為美金22萬
05 0,768.13元，扣除銀行手續費後實際取得美金22萬0,654.09
06 元，為上訴人所自陳，並有上訴人製作之明細表、以及該等
07 土地交易文件影本可稽（見原審卷三第40至184頁），均高
08 出原先購買之價格及鑑定價格，則據此足證21世紀公司廣告
09 與相關簡報檔案聲稱：「保證行情價值、第三方行情鑑價報
10 告、保證上漲趨勢」等語（見原審卷一第31、50頁），並無
11 不實。是上訴人主張：21世紀公司之廣告不實云云，亦屬無
12 據。

13 (3)律師費、會計師費、土地稅全免部分：

14 ①經查21世紀公司廣告與相關簡報檔案固然載明「購買土地配
15 套措施」如下：購買土地一塊，價金為美金2萬6,000元，須
16 給付律師費美金650元、會計師費美金650元、土地稅美金
17 1,020元；購買土地二塊，價金為美金5萬2,000元，不須給
18 付律師費，但須給付會計師費美金650元、土地稅美金2,040
19 元；購買土地三塊，價金為美金7萬8,000元，不須給付律師
20 費、會計師費，但須給付土地稅美金3,060元；購買土地價
21 金達美金11萬元者，則不需給付律師費、會計師費、土地稅
22 等文字（見原審卷一第44、52頁）。惟上訴人於106年7月5
23 日以LINE發送訊息予劉鼎龍、鄭雯，詳細詢問系爭投資案相
24 關事宜，嗣經劉鼎龍轉交鄭雯處理，並由鄭雯向上訴人告知
25 說明如下：「海外人士購買土地所需的稅、以及土地稅，如
26 果是個人購買，需要繳交二種稅共45%，但我們會幫您成立
27 境外公司，完全避掉這45%。土地稅是每年政府評估的價
28 格，會在每年初給的7%當中扣除，所以您不需要費心繳稅的
29 事情，每塊土地不一樣，目前大約300至500美金不等。除了
30 土地價錢會有律師費跟會計師費（會隨著您購買的多，開發
31 商會做免除），然後還會有土地稅，再來是我們的服務費

01 2%、還有匯款的銀行手續費用，美金11萬元以上的話，還會
02 包每年的土地稅，所以上面所列的稅費都不用繳。7%只扣土
03 地稅，其他都不用扣，律師費、會計師費都是一開始繳交、
04 一次性的」等語，有對話紀錄影本可稽（見原審卷一第
05 411、413至416、418頁）。則據此足證鄭雯已向上訴人告知
06 說明，購買系爭土地需繳納土地稅，但將由QGP公司於每年
07 初所給付上訴人之買回金（上訴人稱之為租金）中扣除；至
08 於律師費、會計師費須於簽約之始即一次繳納，嗣後再由
09 QGP公司依照上訴人購買土地數量而酌予免除。從而上訴人
10 實際上既然等同於無須繳納土地稅、會計師、律師費，則21
11 世紀公司廣告與相關簡報檔案之上開廣告即無不實。

12 ②系爭土地買賣契約所附買回合約第7條、第8條約定意旨略
13 以：系爭土地之稅費、水費、下水道租金（相當於我國工程
14 受益費），應於QGP公司買回系爭土地之日計算分配，並由
15 QGP公司負擔之，有如附表一C欄所示各買回合約英文與中
16 文譯文影本可稽，則據此足證上訴人確實並無給付系爭土地
17 稅之義務。此外QGP公司先授權訴外人菲爾資產有限公司
18 （下稱菲爾公司，為一級代銷商）代銷佛州土地，菲爾公司
19 再授權汎太投顧公司代銷佛州土地（為二級代銷商），嗣後
20 菲爾公司之業務員即訴外人于養浩離職並另創新加坡賈鼎環
21 球控股股份有限公司（下稱賈鼎公司，亦為一級代銷商），
22 亦獲QGP公司授權代銷佛州土地，本件上訴人係經由汎太投
23 顧公司、賈鼎公司代銷而買受系爭土地，為21世紀公司所自
24 陳（見原審卷一第213至214頁），有汎太投顧公司與賈鼎公
25 司所訂立之銷售合約影本可稽（見原審卷一第231至236
26 頁），並為上訴人所不爭執。經查證人黃忠湧即菲爾公司之
27 法定代理人於原審到庭結證稱：21世紀公司向上訴人提出之
28 系爭投資案簡報是由QGP亞洲總代理公司製作，菲爾公司代
29 銷佛州土地時，也是拿一樣內容的簡報給客戶看，只是名稱
30 會改為菲爾公司。菲爾公司代銷佛州土地時，亦有投資11萬
31 元美金、稅費全免之方案，律師費、會計師費也由QGP公司

負擔，因為當初是空地，所以空地的土地稅也由QGP公司負責。QGP公司是要廣告銷售繼續轉賣出去獲利，高價時，他將土地賣出，並以133%之價格向客戶買回，同時就稅費部分一起結清，依照當地稅法可以4年一次繳清土地稅，所以QGP公司預設3年後買回時將土地稅一次結清」等語（見原審卷三第232至234、236頁）。則據此益證21世紀公司廣告與相關簡報檔案聲稱：律師費、會計師費、土地稅全免等語（見原審卷一第44、52頁），即無不實。

(4) 下水道工程受益費部分：

上訴人主張：縱認伊仍須負擔稅賦，惟21世紀公司並未向伊據實說明持有系爭土地期間所有稅賦規定，即以「稅費全免」之廣告行銷，顯未盡調查義務，致伊負擔額外之下水道工程受益費，應屬不完全給付等語。經查：

- ①系爭土地位於佛州開普科勒市(Cape Coral)，依該市政府網站資料所示，該市政府將於該市西南區6/7、北區2、北區1擴展興建供水、下水道、灌溉等工程，並經市議會於101年決議通過（見本院卷一第151至153、425頁），該市政府網站並公告關於下水道工程受益費之計算方式（見原審卷二第256至263頁、本院卷一第155頁）。又依21世紀公司之廣告簡報所示，如附表一編號1.3.4.6.7.所示土地下方有水管管線經過（見本院一卷第129頁），且上訴人於106年7月5日以LINE發送訊息詢問鄭雯：「281坪才100萬嗎？是在荒山嗎？」，鄭雯答稱：「對，因為目前就只是土地。是在海邊，因為還沒有地下水道，所以這樣的價錢。目前政府正在建地下水道。中間那條公路叫 Pine Island 大道，這條大道以北原本政府沒有建水道，所以建商沒有辦法蓋房子，南方是已經建好水道的地（之前開發商也是從南方就開始操作），所以蓋了很多房子」等語，有對話紀錄影本可稽（見原審卷一第60至61、411、414至416頁）。則據此足證21世紀公司於銷售系爭投資案時，已知悉開普科勒市於如附表一編號1.3.4.6.7.所示土地興建下水道工程，並可得於該市政

府網站之公開資訊知悉未來應繳納下水道工程受益費。

②菲爾公司授權汎太投顧公司代銷佛州土地後，提供銷售簡報予汎太投顧公司，汎太投顧公司再據以製作系爭土地銷售簡報，為21世紀公司所自陳（見原審卷一第214頁）。而依菲爾公司提供之銷售簡報所示，1423 SW 15TH TER 土地（位於本件如附表一編號3.土地之東南方），於102年之賦稅為美金396.22元，103年賦稅則為美金2,651.84元（見原審卷一第262頁），則因21世紀公司係依據菲爾公司所提供之銷售簡報製作系爭土地銷售簡報，故21世紀公司應可得而知上開東南方土地之稅負大幅增加，且得推認係因下水道興建完成後，市政府開始徵收工程受益費所致。惟21世紀公司向上訴人所提出之銷售簡報中，並無如菲爾公司銷售簡報所示上開東南方土地之102年、103年賦稅資料（見原審卷一第29至45頁）。且依21世紀公司所提出之鄭雯與上訴人間對話紀錄所示，鄭雯僅向上訴人說明系爭土地尚無下水道，市政府正在興建中等語，並無任何關於上訴人未來將須負擔下水道工程受益費之記載，此外21世紀公司亦無舉證證明曾將上開賦稅情況告知上訴人，則上訴人主張21世紀公司未告知關於未來下水道工程受益費之徵收等語，即為可採。

③按不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範（下稱不動產代銷業務規範）第3條規定：「不動產交易重要資訊之調查及解說：……(二)不動產說明書之製作、簽章及解說：1.經紀業應按交易標的物之類型，依不動產說明書應記載及不得記載事項規定詳予調查及製作，並應分別包括下列事項：(1)土地（素地）：A、標示及權利範圍。……E、使用管制內容。F、重要交易條件。G、其他重要事項…。」（見原審卷一第366至367頁）。經查上訴人買受如附表一編號1.3.4.6.7.所示土地，於締約當時正有下水道工程之興建；且位於如附表一編號3.土地東南方之土地，於102年、103年間賦稅金額大幅增加，均為21世紀公司所明知，已如前述。則依上開規範第3條規定，21世紀公司即應依其專業

01 知識調查上開東南方之土地賦稅大幅增加之原因，並預估計
02 算系爭土地將來可能應繳納之工程受益費金額，於系爭土地
03 銷售簡報與廣告中詳細表明，以供上訴人判斷是否投資購買
04 系爭土地。惟21世紀公司並無調查並向上訴人告知說明關於
05 未來下水道工程受益費之徵收，已如前述，則上訴人主張21
06 世紀公司未履行上開規範第3條規定所示調查說明義務，應
07 屬不完全給付，即屬有據。而上訴人因此支出下水道工程受
08 益費總計美金23萬3,000元而受有損害，依上訴人於109年12
09 月14日於原審起訴時之匯率1：28.5計算，相當於新台幣144
10 萬3,544元，有相關單據與明細表影本為證（如附表一E欄
11 所示證據出處），且21世紀公司就該等單據與明細表之真正
12 並不爭執，則上訴人主張依第227條第1項準用第226條第1項
13 規定，請求21世紀公司賠償144萬3,544元，應屬有據。又21
14 世紀公司與汎太投顧公司共同於如原審卷一第85頁所示購買
15 意向書用印，即應共同對上訴人負擔不完全給付之債務不履
16 行責任，併予敘明。

17 ④21世紀公司雖辯稱：本件係由上訴人先行墊付稅捐，於QGP
18 公司買回時再由該公司結算，並由該公司自行負擔稅捐云
19 云。經查系爭土地買賣契約所附買回合約第7條、第8條約定
20 僅約定，系爭土地之下水道租金（相當於我國之工程受益
21 費），應於QGP公司買回系爭土地之日計算分配，並由QGP公
22 司負擔之，已如前述，並未載明由上訴人先負擔下水道工程
23 受益費後，俟QGP公司買回時結算再由該公司負擔，且系爭
24 投資案之銷售簡報與廣告亦無載明先由買受人墊付下水道工
25 程受益費後，再由QGP公司買回時結算，則據此足證21世紀
26 公司確實未依債之本旨為履行，核屬不完全給付。21世紀公
27 司辯稱：已依債之本旨履行云云，即不足採。

28 ⑤上訴人又主張：依不動產經紀管理條例第21條第3項、公平
29 交易法第30條、第31條、消費者保護法第51條規定，請求21
30 世紀公司賠償損害云云。經查系爭投資案銷售簡報與廣告僅
31 載明「土地稅免」，並無提及下水道工程受益費亦同免除

（見原審卷一第44、52頁），則據此足證21世紀公司之銷售廣告並無宣稱就下水道工程受益費部分亦為免除，其廣告即無與事實不符，亦無虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，故上訴人依上開規定請求21世紀公司賠償損害，尚屬無據。

⑥上訴人另主張：依民法第184條第1項、第2項、第188條規定，請求21世紀公司與追加被告連帶賠償云云。按債務不履行與侵權行為在民事責任體系上，各有其不同之適用範圍、保護客體、規範功能及任務分配。債務不履行（契約責任）保護之客體，主要為債權人之給付利益（履行利益）（民法第199條參照），侵權行為保護之客體，則主要為被害人之固有益（又稱持有利益或完整利益）（民法第184條第1項前段參照），因此民法第184條第1項前段所保護之法益，原則上限於權利（固有益），而不及於權利以外之利益特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的（最高法院98年度台上字第1961號判決意旨參照）。經查21世紀公司應調查並告知關於系爭土地下水道工程受益費之計算而不為之，致上訴人受有支出下水道工程受益費之損害，核屬純粹經濟上損失，則依上說明，上訴人即無從依民法第184條第1項前段、第188條第1項本文規定，請求該公司與其受僱人即追加被告連帶賠償損害。次查依全部卷證資料所示，並無證據證明追加被告明知上訴人未來應負擔下水道工程受益費而故意不告知，是上訴人亦無從依民法第184條第1項後段、第188條第1項本文規定，請求21世紀公司與追加被告連帶賠償損害。至於內政部地政司所訂頒之不動產代銷業務規範，其性質屬於行政規則，並非直接對外發生法規範效力之法律，非屬民法第184條第2項所稱「保護他人之法律」，上訴人自無從依民法第184條第2項、第188條第1項本文規定，請求21世紀公司與追加被告連帶賠償損害。是上訴人此部分主張，即屬無據。

01 (5)系爭土地為政府許可之住宅地部分：

02 上訴人與QGP公司訂立系爭土地買賣契約時，系爭土地分區
03 為「R1-D」，有當地不動產估價師所提出之估價報告影本可
04 稽（見附表一所示證據出處），並為兩造所不爭執。21世紀
05 公司辯稱：所謂「R」即為住宅區(residential)之意，數字
06 為當地政府對於人口密度之規畫，數字越小，表示人口密度
07 規畫越低，「D」則為獨棟建物(detached)之意，故
08 「R1-D」表示當地政府對系爭土地規畫為低人口密度之獨棟
09 建物住宅區等語。上訴人雖否認之，辯稱：如附表一編號8.
10 所示土地標示為商業區云云，固據其提出土地使用分區查詢
11 結果影本為憑（見原審卷二第264至266頁）。惟21世紀公司
12 否認如附表一編號8.所示土地為商業區。經查證人黃忠湧業
13 於原審證稱：美國土地區分很細，不能直接說「R1-D」是住
14 宅區，要再仔細查，不過系爭土地估價單是給客戶的參考建
15 議內容等語（見原審卷三第239頁），則據此足證如附表一
16 編號8.所示土地應為住宅區。且黃忠湧亦證稱：系爭土地使
17 用分區，應向美國政府網站網址查詢：gissvr.leeoa.org，
18 不是上訴人提出之網址「capegis.maps.arcgis.com」等語
19 （見原審卷三第239頁），則上訴人所提出之上開土地使用
20 分區查詢結果是否可採，即有疑義。從而21世紀公司廣告與
21 相關簡報檔案聲稱：「每塊地可建一間逾10,000平方英尺的
22 獨立屋（約281坪）」等語（見原審卷一第35頁），即無不
23 實。是上訴人主張：21世紀公司之廣告不實云云，即屬無
24 據。

25 3.此外證人黃忠湧於原審證稱：佛州當地政府開發公共工程
26 時，挖到1萬2,000年的長毛象化石，所以當地政府暫停所有
27 土地銷售，造成QGP公司週轉困難，公司最後倒閉了。當初
28 挖到長毛象化石，當地政府公共工程大約停了6個月，等待
29 把化石移到博物館周遭沒有發現任何化石就可以開始動工，
30 所以伊是等到之後可以開工才繼續銷售，但因為QGP公司當
31 初賣的土地太多，導致後來倒閉。QGP公司倒閉的時間大約

01 是108年，因為QGP公司倒閉時，伊有代理台灣客戶在美國提
02 起集體訴訟，伊是看當時提起訴訟的相關資料所言。挖到長
03 毛象後，伊就沒有針對QGP公司的土地在做仲介，當時因為
04 QGP公司有一些租金遲延給付，就是他要給伊客戶的第3年租
05 金遲延，所以伊就沒有再代銷繼續拉新客戶等語（見原審卷
06 三第234至236頁）。又依美國國家廣播公司(NBC NEWS)於
07 107年8月10日新聞報導影本所示，佛州當地工程人員於000
08 年0月間挖到長毛象化石（見原審卷三第318至322頁）。則
09 證人黃忠湧證稱發現長毛象化石時間為106年云云，固與上
10 開新聞報導時間不符，惟黃忠湧並非佛州當地人士，其記憶
11 雖有誤，尚與常情相符，並無礙於其餘證言之真正，併予敘
12 明。

13 4.從而21世紀公司未依其專業知識調查系爭土地將來可能應繳
14 納之工程受益費金額，未於系爭土地銷售簡報與廣告中表
15 明，復未向上訴人詳為告知說明，以供上訴人判斷是否投資
16 購買系爭土地，顯然未履行不動產代銷業務規範第3條規定
17 所示調查說明義務，致上訴人因此支出下水道工程受益費
18 144萬3,544元而受有損害，則上訴人主張依第227條第1項準
19 用第226條第1項規定，請求21世紀公司賠償144萬3,544元，
20 並加計法定遲延利息，應屬有據。至於21世紀公司就系爭投
21 資案關於保證獲利、律師費、會計師費、土地稅全免、系爭
22 土地為政府許可之住宅等廣告既無不實，且QGP公司嗣後不
23 能履約之原因，在於系爭土地附近發現長毛象化石，佛州當
24 地政府因此暫停土地銷售，導致QGP公司財務發生困難，尚
25 與21世紀公司無涉，則上訴人主張依附表二編號1.所示請求
26 權基礎，請求21世紀公司賠償其餘損害1,065萬5,558元云
27 云，應屬無據。

28 (二)汎太投顧公司部分：

29 1.經查如原審卷一第85頁所示購買意向書係由21世紀公司、汎
30 太投顧公司及其負責人用印，為兩造所不爭執，且汎太投顧
31 公司自認為系爭契約當事人（見原審卷一第212頁、本院卷

二第202頁），則據此足證汎太投顧公司確實為系爭契約之當事人。上訴人嗣後以美金11萬元向QGP公司購買如附表一編號1.至4.所示土地，並訂立買賣契約，有英文契約影本一份可稽（見原審卷一第127至133頁），且於契約末端經人以手寫方式加註中文文字如下：「本契約為汎太國際投資顧問股份有限公司經銷之土地案件，又汎太國際投資顧問股份有限公司為21世紀不動產總部所屬之事業體，特此敘明。」

（見原審卷一第133頁），足證媒介上訴人向QGP公司購買如附表一編號1.至4.所示土地者為汎太投顧公司及21世紀公司，從而汎太投顧公司就如附表一編號1.至4.所示土地之下水道工程受益費徵收與計算，亦負有調查與告知說明義務。惟汎太投顧公司並無調查、亦無向上訴人說明告知上情，為汎太投顧公司所不爭執，則依上說明，汎太投顧公司並未依債之本旨為履行，應屬不完全給付。

2.如附表一編號1.3.4.所示土地嗣後經開普科勒市政府徵收下水道工程受益費，總計美金2萬8,103.28元，上訴人業已如數繳納，有如附表一E欄所示相關單據與明細表影本可憑，依上訴人於109年12月14日於原審起訴時之匯率1：28.5計算，相當於新台幣80萬0,943元（元以下四捨五入）。從而上訴人主張其因汎太投顧公司不完全給付而受有損害，依第227條第1項準用第226條第1項規定，請求汎太投顧公司賠償80萬0,943元，並加計法定遲延利息，應屬有據。汎太投顧公司辯稱：本件係由上訴人先行墊付稅捐，於QGP公司買回時再由該公司結算，並由該公司自行負擔稅捐云云，並不可採，理由已如前述。又汎太投顧公司與21世紀公司共同於如原審卷一第85頁所示購買意向書用印，即應共同對上訴人負擔不完全給付之債務不履行責任，併予敘明。

3.系爭投資案之廣告為汎太投顧公司於21世紀公司網站上所刊登，業經證人傅郁婷於原審到庭結證屬實，惟該等廣告並無不實，均如前述，則上訴人主張依附表二編號2.所示其餘請求權基礎，請求汎太投顧公司賠償其餘損害1,065萬5,558元

云云，應屬無據。

(三)汎太開發公司部分：

- 1.經查原審卷一第87頁所示購買意向書係由21世紀公司、汎太開發公司及其負責人用印，為兩造所不爭執，則據此足證汎太開發公司為系爭契約之當事人。汎太開發公司辯稱：伊亦於系爭契約與購買意向書上用印之原因，在於鄭雯擔心日後集團業務調整，沒有公司承接系爭契約後續履行義務云云。經查汎太開發公司既已於上開購買意向書上用印，即足以證明該公司於客觀上已與上訴人就系爭契約之訂立達成意思表示合致，自為系爭契約之當事人。至於汎太開發公司與集團所屬其他公司間之業務調整，核屬汎太開發公司內部問題，與本件無涉，是其此部分所辯，即屬無據。
- 2.上訴人嗣後向QGP公司購買如附表一編號5.至8.所示土地，並訂立買賣契約，有英文契約影本一份可稽（見原審卷一第135至141頁）。經查該契約末端固然並無任何加註文字表明居間者為何人，惟如附表一編號1.至4.所示土地既係汎太投顧公司所媒介，已如前述，則據此足證如附表一編號5.至8.所示土地係21世紀公司、汎太開發公司媒介上訴人購買。從而依上說明，汎太開發公司就如附表一編號5.至8.所示土地下水道工程受益費之徵收與計算，即負有調查與告知說明義務。惟汎太開發公司並無調查、亦無向上訴人說明告知上情，為汎太開發公司所不爭執，則依上說明，汎太開發公司並未依債之本旨為履行，應屬不完全給付。
- 3.如附表一編號6.7.所示土地嗣後經開普科勒市政府徵收下水道工程受益費，總計美金2萬2,547.4元，上訴人業已如數繳納，有如附表一E欄所示相關單據與明細表影本可憑，依上訴人於109年12月14日於原審起訴時之匯率1：28.5計算，相當於新台幣64萬2,601元（元以下四捨五入）。從而上訴人主張其因汎太開發公司不完全給付而受有損害，依第227條第1項準用第226條第1項規定，請求汎太開發公司賠償64萬2,601元，並加計法定遲延利息，應屬有據。汎太開發公司

01 辯稱：本件係由上訴人先行墊付稅捐，於QGP公司買回時再
02 由該公司結算，並由該公司自行負擔稅捐云云，並不可採，
03 理由已如前述。又汎太開發公司與21世紀公司共同於如原審
04 卷一第87頁所示購買意向書用印，即應共同對上訴人負擔不
05 完全給付之債務不履行責任，併予敘明。

06 4.系爭投資案之廣告為汎太投顧公司於21世紀公司網站上所刊
07 登，業經證人傅郁婷於原審到庭結證屬實，惟該等廣告並無
08 不實，均如前述，則上訴人主張依附表二編號3.所示請求權
09 基礎，請求汎太開發公司賠償損害1,065萬5,558元云云，仍
10 屬無據。

11 (四)追加被告部分：

12 經查追加被告應調查並告知關於系爭土地下水道工程受益費
13 之計算而不為之，致上訴人受有支出下水道工程受益費之損
14 害，核屬純粹經濟上損失，已如前述，則上訴人即無從依民
15 法第184條第1項前段、第185條規定，請求追加被告連帶賠
16 償損害144萬3,544元。次查內政部地政司所訂頒之不動產代
17 銷業務規範並非民法第184條第2項所稱保護他人之法律，上
18 訴人即無從依民法第184條第2項、第185條規定，請求追加
19 被告連帶賠償損害144萬3,544元。此外系爭投資案之廣告並
20 無不實，已如前述，則上訴人主張依民法第184條第1項前
21 段、第185條規定，請求追加被告連帶賠償其餘損害1,065萬
22 5,558元云云，亦屬無據。

23 五、綜上所述，上訴人依第227條第1項準用第226條第1項規定，
24 請求被上訴人21世紀公司、汎太投顧公司給付80萬0,943
25 元，21世紀公司、汎太開發公司給付64萬2,601元，及均自
26 起訴狀繕本送達之翌日即110年2月25日（於110年2月24日送
27 達於被上訴人之營業所，見原審卷一第191至199頁之送達證
28 書）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為屬正當，應予
29 准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開
30 應准許部分為上訴人敗訴判決及駁回假執行之聲請，尚有未
31 合，上訴人之上訴為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文

01 第二、三項所示。至於上開不應准許部分，上訴人之請求，
02 並非正當，原審判決上訴人敗訴及駁回假執行之聲請，並無
03 不合，上訴人就此部分上訴求予廢棄改判，為無理由，應駁
04 回其上訴。上訴人追加之訴及假執行之聲請均為無理由，應
05 予駁回。本判決主文第二、三項所命被上訴人給付部分未逾
06 150萬元，不得上訴第三審，經判決後即確定，不生假執行
07 問題，附此敘明。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。追加之訴
12 為無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79
13 條、第85條第1項但書，判決如主文。

14 中 華 民 國 112 年 11 月 8 日

15 民事第二庭

16 審判長法 官 陳容正

17 法 官 賴武志

18 法 官 邱 琦

19 正本係照原本作成。

20 被上訴人不得上訴。

21 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
22 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
23 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
24 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
25 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
26 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
27 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 112 年 11 月 9 日

29 書記官 廖月女

附表一：系爭土地標示與相關證據出處

編號	A 財產估價師包裹識別（頁碼）編號〔Property Appraisers Parcel I.D. (Folio) Number(s)〕	B 系爭土地買賣契約	C 附買回合約證據出處	D 土地估價金額/ 估價報告 證據出處	E 下水道工程受益費金額/ 證據出處
1.	00-00-00-C4-03672.0270 (即 1420NW 土地)	原審卷一第127至133頁	原審卷二第92至105頁	美金2萬7,000元 原審卷一第330至335頁	美金9,047.44元 本院卷二第87至88、109至113頁，原審卷三第75頁
2.	00-00-00-C3-05715.0450 (即 1229NE 土地)	同上	原審卷二第106至119頁	美金2萬3,000元 原審卷一第318至323頁	無
3.	00-00-00-C3-05341.0190 (即 3205SW 土地)	同上	原審卷二第120至133頁	美金3萬6,000元 原審卷一第336至340頁	美金9,288.59元 本院卷二第87、103至107頁，原審卷三第60頁
4.	00-00-00-C 1-02410.0650 (即 231NE 土地)	同上	原審卷二第134至147頁	美金2萬6,000元 原審卷一第299至303頁	美金9,967.25元 本院卷二第87、89至93頁，原審卷三第106頁
5.	00-00-00-C2-02902.0190 (即 1403NW 土地)	原審卷一第135至141頁	原審卷二第148至162頁	美金2萬3,000元 原審卷一第324至329頁	無
6.	00-00-00-C4-02578.0370 (即 400NW 土地)	同上	原審卷二第206至219頁	美金2萬6,000元 原審卷一第311至317頁	美金1萬0,595.79元 本院卷二第88、115至119頁，原審卷三第138頁
7.	00-00-00-C3-03919.0170 (即 343SW 土地)	同上	原審卷二第220至226頁	美金3萬6,000元 原審卷一第304至310頁	美金1萬1,951.61元 本院卷二第87、95至101頁，原審卷三第164頁
8.	00-00-00-C3-04127.0070 (即 13NW 土地)	同上	原審卷二第228至241頁	美金3萬6,000元 原審卷一第293至298頁	無
小 計				美金23萬3,000元	美金5萬0,650.68元

附表二：上訴人主張對被上訴人之請求權基礎

編號	被上訴人	上訴人主張之請求權基礎
1.	21世紀公司	民法第184條第1項、第2項、第188條、第227條第1項準用第226條第1項、公平交易法第30條、第31條、不動產經紀管理條例第21條、消費者保護法第51條規定。
2.	汎太投顧公司	民法第184條第1項、第2項、第185條、第188條、第227條第1項準用第226條第1項、公平交易法第30條、第31條、不動產經紀管理條例第21條、消費者保護法第51條規定。

(續上頁)

01

3.	汎太開發公司	同上。
4.	劉鼎龍	民法第184條第1項前段、第2項、第185條規定。
5.	鄭 雯	同上。